

**HAK SEWA “ SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA ”**  
**DI SURAKARTA**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat  
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Dalam Ilmu Hukum Pada  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

**Oleh :**

**PRIYO JATI**  
**C 100 040 063**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2010**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan masyarakat adil makmur yang merata baik materiil maupun spiritual. Salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat tersebut adalah dengan semakin ditingkatkannya pembangunan perumahan terutama yang terjangkau oleh daya beli masyarakat. Hal ini mengingat bahwa perumahan merupakan kebutuhan primer setelah makanan dan sandang atau pakaian bagi manusia.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri<sup>1</sup>.

Untuk memenuhi kebutuhan rakyat akan perumahan dan pemukiman yang dapat terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah dan/ atau untuk memenuhi tuntutan atau pemenuhan pola hidup modern berupa bangunan pasar modern dan pemukiman modern, pemerintah selalu dihadapkan pada

---

<sup>1</sup> Arie Sukanti Hutagalung,, et.al/dkk, 1994, *Suatu rangkuman Condominiu dan permasalahannya Materi Perkuliahan*, Jakart: Elips Proyect-FH-UI, hal.1.

permasalahan keterbatasan luas tanah yang tersedia untuk pembangunan terutama di daerah perkotaan yang berpenduduk padat.

Demi meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah yang jumlahnya terbatas tersebut, terutama bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu adanya pengaturan, penatan dan penggunaan atas tanah, sehingga bermanfaat bagi masyarakat banyak. Apalagi jika di hubungkan dengan hak asasi, maka tempat tinggal (perumahan dan pemukiman) merupakan hak bagi setiap warga Negara, sebagaimana diatur dalam pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi :

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan.”

Dan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman pada Pasal 5 Ayat 1 yang bunyinya :

“Setiap warga Negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.”

Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas serta sebagai upaya pemerintah guna

memnuhi masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapih, bersih, dan teratur.

Peremajaan kota telah dicanangkan oleh pemerintah melalui Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990, tentang peremajaan pemukiman kumuh yang berada di atas tanah negara. Menindak lanjuti dari Instruksi Presiden tersebut, maka pada tanggal 7 Januari 1993, telah diterbitkan adanya surat edaran dengan Nomor: 04/SE/M/1/1993, yang menginstruksikan kepada seluruh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikotamadya Kepada Daerah Tingkat II untuk melaksanakan pedoman umum penanganan terpadu atas perumahan dan pemukiman kumuh, yang antara lain dilakukan dengan peremajaan dan pembangunan rumah susun<sup>2</sup>.

Dalam rangka memberikan landasan hukum dalam pembangunan Rumah Susun, pada tanggal 31 Desember 1985, Pemerintah telah mengundang Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (LN 1985-75; TLN 3317), (disingkat dengan UU No.16 Tahun 1985) dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun (LNRI 1988-7; Penjelasannya dalam TLNRI nomor 3372), (disingkat dengan PP No.4 Tahun 1988) sebagai peraturan pelaksanaannya, yang mulai berlaku sejak tanggal 26 April 1988.

---

<sup>2</sup> [www.GMT.com](http://www.GMT.com)

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dinyatakan bahwa kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- b. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Selanjutnya pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, dinyatakan bahwa:

Pengaturan dan pembinaan rumah susun tersebut diarahkan untuk meningkatkan usaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak, dengan maksud untuk:

- a. Pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal untuk meremajakan daerah-daerah kumuh.
- b. Mendukung konsepsi tata ruang yang di kaitkan dengan Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan.
- c. Mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi.

Pengertian Rumah Susun sendiri terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 1

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yaitu:

“Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan, terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama; benda bersama dan tanah bersama.”

Jadi rumah susun secara yuridis merupakan bangunan gedung bertingkat, yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaanya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri atau secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Dengan demikian berarti tidak semua bangunan gedung bertingkat itu dapat disebut sebagai rumah susun menurut pengertian Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, tetapi rumah susun adalah selalu gedung bertingkat<sup>3</sup>.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah-daerah kumuh<sup>4</sup>.

Syarat pembangunan Rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan yaitu persyaratan teknis dan administratif yang ditetapkan dalam pasal 6 UURS Jo. PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat karena rumah susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak

---

<sup>3</sup> Badan Pertanahan Nasional, 1989, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, hal. 61.

<sup>4</sup> Arie Sukanti Hutagalung, et.al/ dkk, *op.cit*, hal.3.

orang sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan dan kenikmatan dalam penghuniannya<sup>5</sup>.

Keberadaan rumah susun tersebut merupakan pemenuhan hak-hak pada masyarakat, oleh karena hak atas perumahan merupakan hak asasi manusia, maka ia menimbulkan kewajiban pada Negara dalam hal ini pemerintah untuk melindungi, menghormati dan melaksanakannya. Pemerintah Kota Surakarta di dalam memenuhi hak masyarakat untuk memiliki rumah, salah satunya dengan mendirikan Rumah Susun Sederhana Sewa atau Rusunawa.

Rusunawa sendiri adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimanfaatkan dengan tata laksana sewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan dan kenyamanan dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi sosial meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan geologis, dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal dan cara hidup<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka hukum Benda*, Bandung: Nuansa Mulia, hal. 73.

<sup>6</sup> Direktorat Jendral Ciptakarya Departemen Pekerjaan Umum, *Pedoman Umum Pelaksanaan Pengelolaan Rusunawa*, 2004, hal.3.

Pertimbangan Pemerintah Kota Surakarta dalam membangun Rusunawa karena potensi yang dimiliki kota Surakarta yaitu:

- a. Adanya Hak Pakai Pemkot yang belum dimanfaatkan
- b. Banyaknya masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah sendiri
- c. Besarnya animo masyarakat berpenghasilan rendah untuk mandiri dengan tinggal di rumah yang sehat.<sup>7</sup>

Rusunawa dibangun oleh Departemen Pekerjaan Umum. Kemudian dikelola oleh Pemerintah kota Surakarta melalui Dinas Pekerjaan Umum. Oleh pihak Pemerintah kota Surakarta Rusunawa dilengkapi dengan fasilitas seperti listrik, air dan pagar karena pihak Departemen Pekerjaan Umum pusat hanya memberikan Rusunawa dalam bentuk bangunan gedung bertingkat.

Kelengkapan bangunan Rusun ini harus sesuai dengan pasal 14 PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yaitu;

Rumah susun harus dilengkapi dengan:

- a. Jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai perpipaan dan perlengkapannya termasuk meter air pengatur tekanan air, dan tangki dalam bangunan
- b. Jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus, serta pengaman terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan
- c. Jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus, serta pengaman terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan
- d. Saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, dan pemasangan

---

<sup>7</sup> Brosur latar belakang pembangunan Rusunawa oleh Dinas Pekerjaan Umum Surakarta.



- e. Saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, dan pemasangan
- f. Saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan, dan kemudahan
- g. Tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya
- h. Alat transportasi yang berupa tangga, lift, atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku
- i. Pintu dan tangga darurat kebakaran
- j. Tempat jemuran
- k. Alat pemadam kebakaran
- l. Penangkal petir
- m. Alat/sistem alarm
- n. Pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu
- o. Generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift.

Jumlah Rusunawa di Surakarta untuk saat ini ada 3, yaitu:

- a. Rusunawa Begalon 1 dan 2. Dibangun oleh DPU tahun 2003-2004 yang berlokasi di Kelurahan Panularan Kecamatan Laweyan Surakarta, terdiri dari 192 unit dan telah dihuni sejak April 2009.
- b. Rusunawa Semanggi. Dibangun oleh DPU tahun 2006-2007 yang berlokasi di Kelurahan Semanggi Kecamatan Pasar Kliwon Surakarta, terdiri dari 196 unit dan telah dihuni sejak Januari 2010.
- c. Rusunawa Jurug. Dibangun oleh Kementrian Negara Perumahan Rakyat tahun 2009 yang berlokasi di Jebres Surakarta, terdiri dari 72 unit dan belum dihuni.

Praktek di masyarakat, banyak masyarakat yang masih belum mampu membuat rumah sendiri, sehingga pemerintah mendirikan Rusunawa bagi masyarakat yang belum mampu memiliki rumah sendiri dengan cara

menyewakannya. Hal ini sekaligus memberikan solusi atas kebutuhan perumahan sederhana dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta penataan wilayah kumuh di Surakarta sehingga tempat-tempat kumuh di Surakarta bisa berkurang.

Menyewa rumah tentu saja memiliki keterbatasan-keterbatasan dan larangan-larangan, terutama terbatas waktu yang harus dipenuhi oleh calon penyewa atau penghuninya dan adanya hak dan kewajiban masing-masing apabila penghuni tersebut tidak memenuhi peraturan tersebut maka pihak pengelola akan memberikan sanksi. Dari hak dan kewajiban sewa menyewa antar pihak pengelola dengan pihak penyewa ini menimbulkan suatu hubungan hukum. Dimana hubungan hukum ini dapat terpelihara dengan baik apabila masing-masing pihak dapat memenuhi hak dan kewajiban yang telah ditentukan pada awal perjanjian sewa menyewa Rusunawa ini dibuat.

Masyarakat yang ingin tinggal di rumah susun sewa terlebih dahulu harus membicarakan dengan pihak pengelola atau dalam hal ini diperlukan adanya perjanjian sewa-menyewa satuan rumah susun antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan agar pihak penyewa memperoleh hak sewa atas satuan rumah susun yang disediakan oleh pihak pengelola. Pihak yang menyewakan tidak diwajibkan menjamin sipenyewa terhadap rintangan-rintangan dalam penggunaan dan kenikmatannya yang diperoleh atau dilakukan oleh orang-orang pihak ke tiga atau adanya peristiwa-peristiwa tanpa mengajukan suatu hak atas penyewa untuk melakukan tuntutan atas penyimpangan perjanjian sewa-

menyewa rumah. Gangguan-gangguan dengan peristiwa-peristiwa itu harus ditanggulangi oleh si penyewa. Si penyewa terikat dengan kewajiban melakukan pembetulan-pembetulan kecil apabila selama disewa mengalami kerusakan.

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual yaitu bahwa ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harganya. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya (Pasal 1548 KUHPerdara).

Perjanjian sewa menyewa itu bisa dilakukan secara lisan maupun secara tertulis. Jika sewa menyewa secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) jika waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa pemberitahuan pemberhentian (Pasal 1570). Sebaliknya, sewa menyewa tidak tertulis, maka ia tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si-penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya.

Dari perjanjian sewa-menyewa untuk mendapatkan satuan rumah susun sederhana sewa ini menimbulkan suatu hubungan hukum antara pihak penyewa dengan pengelola rumah susun dimana penyewa mendapatkan hak sewa atas satuan rumah susun dari proses sewa-menyewa tersebut. Dari hubungan hukum antara pihak pengelola dengan penyewa terkadang menimbulkan suatu masalah

yang menjadi hambatan dalam hubungan hukum tersebut. Oleh karena itu dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah susun, atas dasar pemikiran dan asumsi sebagaimana diuraikan di atas, maka judul yang penulis pilih adalah: **HAK SEWA "SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA" DI SURAKARTA.**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan masalah ini sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan hak sewa "satuan rumah susun sederhana sewa" di Surakarta?
2. Bagaimana hubungan hukum antara pihak pengelola dengan penyewa satuan rumah susun di Surakarta?
3. Apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan sewa rumah susun sederhana di Surakarta?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dalam setiap pelaksanaan suatu aktifitas penulisan tidak dapat dipisahkan dari tujuan yang ingin dicapai dalam penyelenggaraan aktifitas tersebut. Hal ini lebih bermanfaat dalam penyelenggaraan suatu kegiatan, apabila telah dirumuskan terlebih dahulu, yaitu dapat dijadikan tolak ukur dan pegangan dalam penyelenggaraan suatu aktifitas, karena yang ingin dicapai pada dasarnya merupakan hasil dari pelaksanaan suatu kegiatan. Sesuai dengan pernyataan diatas maka dalam penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif

- a. Mengetahui bagaimana hak sewa rusunawa di Surakarta.
- b. Mengetahui Hubungan hukum antara pihak pengelola dengan penyewa satuan rumah susun di Surakarta.

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk mengupayakan data penelitian yang lengkap dan selanjutnya disusun menjadi sebuah penulisan hukum sebagai syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan di bidang ilmu hukum pada fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- b. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan guna meningkatkan dan mendalami wacana pemikiran penulis dalam khasanah ilmu sosial terutama ilmu hukum yang dapat bermanfaat di kemudian hari.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik untuk kepentingan akademik maupun praktis, yaitu :

1. Untuk kepentingan akademis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu-ilmu hukum, khususnya hukum asuransi berbasis sosial.
2. Untuk kepentingan praktis
  - a. Untuk memberikan masukan-masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, instansi-instansi pemerintah maupun swasta yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

- b. Hasil penelitian ini sebagai bahan pengetahuan dan wacana bagi penulis serta sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir dalam rangka memperoleh derajat sarjana hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

## **E. Metode Penelitian**

Agar penelitian ini memperoleh apa yang diharapkan, maka dibutuhkan metode yang sesuai dengan tujuan dan sasaran yang akan dicapai. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara-cara ilmunan mempelajari, menganalisis, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya<sup>8</sup>. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### **1. Metode pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, karena masalah yang akan diteliti adalah keterkaitan antara faktor yuridis terhadap faktor sosiologis.

### **2. Jenis penelitian**

Penelitian yang dilakukan disini tergolong dalam penelitian deskriptif yaitu suatu penelian yang dimaksud untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya, hal ini

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI.Jakarta.UI.Press.1986

dimaksudkan untuk memperoleh gambaran dan memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, gejala-gejala lainnya<sup>9</sup>.

### 3. Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder. Data sekunder dapat dibedakan menjadi :

#### 1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, yang terdiri dari:

- a) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun
- c) Undang-Undang Pokok Agraria
- d) KUH Perdata

#### 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan dan/atau hanya berfungsi sebagai penjelas dari bahan hukum primer, yang terdiri dari: bahan-bahan kepustakaan, dokumen, arsip-arsip, artikel, makalah, literatur, majalah, serta surat kabar.

### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>9</sup> Ibid. Hal 6

a. Studi Kepustakaan

Yang dilakukan dengan cara cara, mencari, menginventarisasi dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin, dan data-data sekunder yang lain, yang berkaitan dengan fokus permasalahannya. Metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang terkait dengan objek yang dikaji.

b. Wawancara

Yaitu mengadakan komunikasi langsung dengan pengelola rumah susun sewa yaitu pihak Dinas Pekerjaan Umum sehingga dapat diperoleh data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Wawancara digunakan untuk mendapatkan keterangan secara lisan dari pihak yang dianggap mampu memberikan keterangan secara langsung yang berhubungan dengan data sekunder yang diperoleh.

c. Observasi (pengamatan)

Adalah pengamatan secara langsung terhadap obyek yang akan diteliti serta melakukan pencatatan secara sistematis sehingga dapat mengetahui sebanyak mungkin tentang keadaan data pada masyarakat.

5. Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian merupakan hal yang penting agar data-data yang sudah terkumpul, dikerjakan dan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga diperoleh kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan dalam penelitian ini.



Data yang telah terkumpul dan telah diolah akan dibahas dengan menggunakan analisis normatif kualitatif, yakni suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara menafsirkan dan mendiskusikan data-data yang telah diperoleh dan diolah, berdasarkan (dengan) norma-norma hukum, doktrin-doktrin hukum dan teori hukum yang ada. Kemudian dihubungkan dengan literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas, selanjutnya mencari jalan pemecahannya dengan menganalisis dan akhirnya menarik kesimpulan untuk memperoleh hasilnya.

## **F. SISTEMATIKA**

Dalam penulisan skripsi ini, sistematika penulisannya akan dibuat sebagai berikut:

### **BAB I: PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun
  - 1. Pengertian Rumah Susun
  - 2. Satuan Rumah Susun

3. Jenis-Jenis Rumah Susun

- B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian
2. Asas-Asas Perjanjian
3. Syarat Sahnya Perjanjian
4. Jenis-Jenis Perjanjian
5. Berakhirnya Perjanjian

- C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa
2. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan
3. Hak dan Kewajiban dalam Sewa Menyewa
4. Berakhirnya Sewa Menyewa

### BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. HASIL PENELITIAN

1. Pelaksanaan hak sewa satuan rumah susun sederhana sewa di Surakarta.
2. Hubungan hukum antara pihak pengelola dengan penyewa satuan rumah susun di Surakarta.
3. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan sewa rumah susun sederhana di Surakarta.

## B. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan hak sewa satuan rumah susun sederhana sewa di Surakarta.
2. Hubungan hukum antara pihak pengelola dengan penyewa satuan rumah susun di Surakarta.
3. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan sewa rumah susun sederhana di Surakarta.

## BAB IV: PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran-saran